

村岡地区のまちづくりの取組について

村岡地区のまちづくりについては、令和2年度に、神奈川県、鎌倉市及び本市（以下「3縣市」という。）東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」という。）で締結した「東海道本線大船・藤沢間村岡新駅（仮称）設置に関する覚書」と、3縣市と独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）で締結した「村岡・深沢地区のまちづくりに関する基本協定」に基づき、令和3年度から実現化に向けて取組を進めています。

令和3年度に都市基盤整備事業等に関連する都市計画決定・変更の告示を行い、令和4年度からは、新駅設置等に向けた詳細設計や都市基盤整備事業の事業認可に向けた協議等を進めています。

今回は、現在までの主な取組状況について報告するものです。

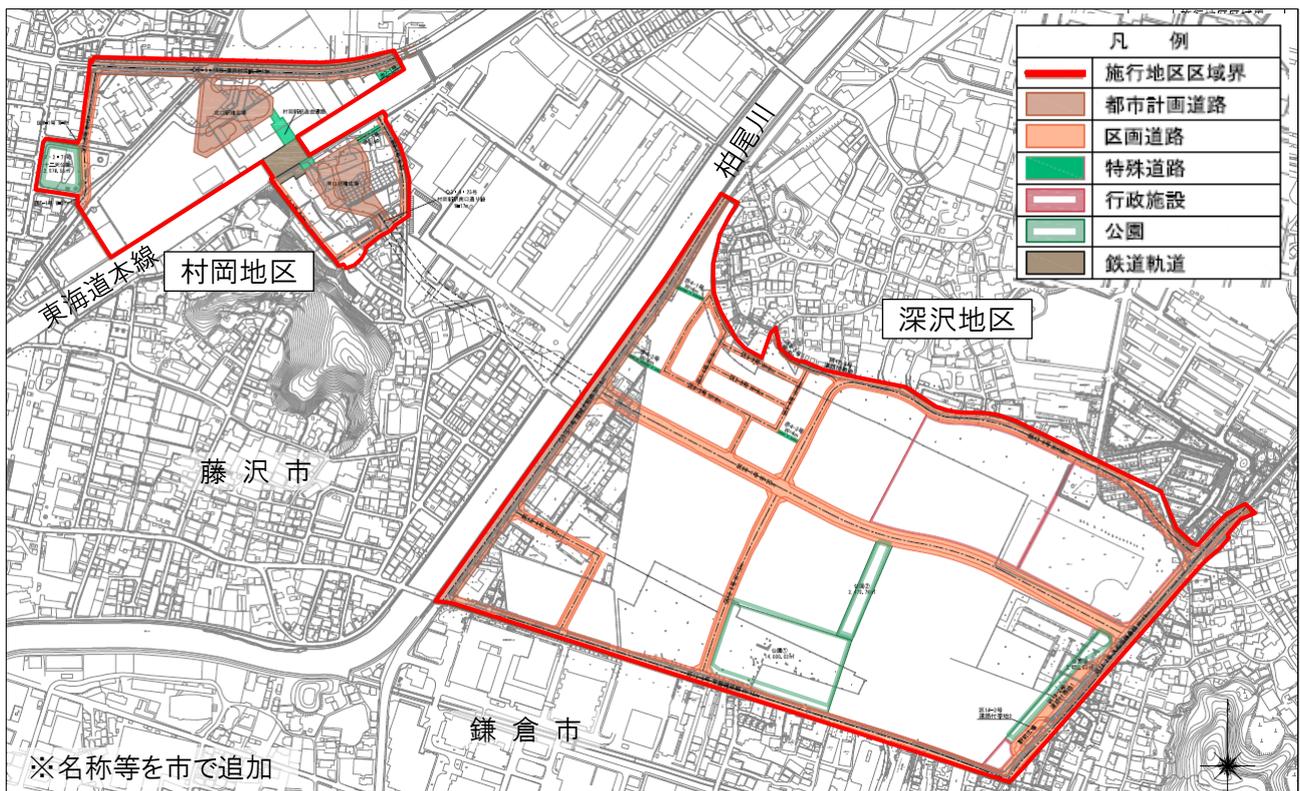
1 神奈川県、鎌倉市との取組

（1）新駅設置に関する検討について

令和3年度に締結した「新駅設置等に関する基本協定」に基づき、令和4年度に3縣市とJR東日本で、新駅設置に伴う詳細設計等実施協定、並びに本市とJR東日本で、自由通路整備に伴う詳細設計実施協定を締結し、令和4年度と5年度の2箇年で、詳細設計を実施しています。今後、設計の進捗により、施工計画や事業費等が明らかになりますが、引き続き精査を進めます。

（2）広域的なまちづくりの検討について

〔図・事業計画（認可申請中）の設計図〕



村岡・深沢地区土地区画整理事業については、事業認可を目指して認可手続きを進めています。

令和5年3月 UR 都市機構から国土交通省に対して事業認可の申請
 令和5年4月 地権者に対する事業計画に関する説明会
 令和5年5月～6月 施行規程及び事業計画の縦覧、意見書提出

[表-村岡・深沢地区土地区画整理事業の事業計画（認可申請中）抜粋]

項目		単位	村岡・深沢地区	村岡地区	
地区面積		ha	38.3	7.3	
施行前 面積	公共用地	ha	4.1	1.5	
	宅地（測量増減含）	ha	34.3	5.8	
施行後 面積	公共用地	ha	10.9	2.7	
	宅地	ha	19.6	3.3	
	保留地	ha	7.9	1.3	
平均減歩率		%	42.7	43.0	
収 支	支出	工事費	億円	284.0	72.1
		事務費等	億円	60.9	9.7
		計	億円	344.9	81.8
	収入	国庫補助金	億円	52.0	12.5
		保留地処分金	億円	240.9	56.7
		市費（市負担）	億円	52.1	12.5
		計	億円	344.9	81.8

※市で単位を㎡→ha、千円→億円に表示を変更 ※個々に四捨五入した為、計が合わない箇所があります

並行して、円滑に事業着手できるよう、UR 都市機構と連携・協力しながら、事業精査や地権者協議を進めています。また、同エリア内で実施する新駅設置事業等と施工計画等、様々な調整も行っています。

2 本市における主な取組

(1) 村岡新駅周辺地区のまちづくりについて

「村岡新駅周辺地区まちづくり方針（令和3年3月策定）」で位置づけている将来地区像【尖る創造と広がる創造を生み出す街】を具体化するにあたり、令和4年度からガイドラインの検討を進めています。

作成にあたっては、まちづくり協議会や有識者会議の意見等を踏まえながら進めており、令和4年度の検討において、ガイドラインで定める指針や規制・誘導のルール等に加えて、新たなまちづくりにふさわしい、市民や事業者等まちづくりに関わる多様な関係者から将来地区像の実現につながる提案を得られる要素も持たせた「まちづくりコンセプトブック」の作成を目指すこととしました。

＜参考1＞村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブック(検討中)について

I まちづくりコンセプトブックについて

市民や地権者、事業者、学校、研究者等、まちに関わる様々な人に共創することを促すメッセージとして、まちづくりの際に大事にしたいこと等を明確にし、まちに関わる様々な人と共有・共感し、提案等を引き出すまちづくりコンセプトブックの作成を目指します。

[コンセプトブックの構成案]

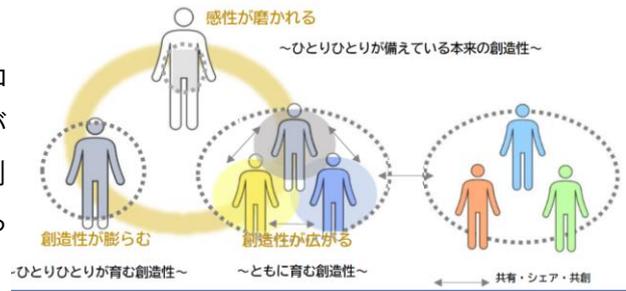
ビジョン編 (令和4年度検討)	まちづくりに関わる人々と共有・共感したい想いや考え方を概念として整理するもの
アイデア編 (令和5年度検討予定)	ビジョン編をシーン等として例示し、イメージを喚起させるもの
ルール編 (令和5年度検討予定)	建築等を行う際の空間に関するルールや、マネジメントに関するルール等を整理するもの

II ビジョン編について

将来地区像【尖る創造と広がる創造を生み出す街】の実現に向け、村岡新駅周辺地区で目指す「創造性」と、創造性を育む「くらし」「しくみ」「けしき」を示します。

①村岡新駅周辺地区で目指す「創造性」

村岡新駅周辺地区で過ごし、「人」・「場」・「コト」と触れることで、「それぞれの人が持つ感性が磨かれること」そして、「磨かれた感性のもとで創造性が膨らむこと」さらに、「共創等を通じて膨らんだ創造性が広がること」を目指します。



②将来地区像を実現するための3つのビジョン

創造性を高める機会となる「人」・「場」・「コト」との出会いが、いたるところにある日常の実現に向け、創造性を育む「くらし」「しくみ」「けしき」を3つのビジョンとして示します。



(2) 村岡新駅周辺の将来に向けた交通環境の改善について

令和3年度に本市と横浜国立大学で締結した「村岡新駅周辺の交通等まちづくりに関する連携協定」に基づき、横浜国立大学と連携して、令和4年度は、アンケート調査やその他のデータ等を活用して、どの場所にどの手段で移動しているのか、最寄り駅としての藤沢駅・大船駅の選択状況等、村岡地区の移動実態や課題等の把握を行いました。

これらの結果を踏まえて、村岡新駅が開業した際の交通環境やシステム等のあり方について検討を行います。

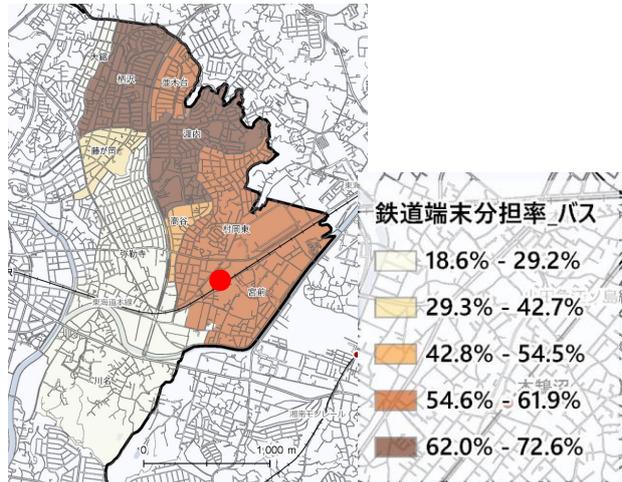
＜参考2＞移動実態及び移動ニーズに関するアンケート調査について

○対象 村岡地区に居住する世帯に自治会・町内会を通じて配布

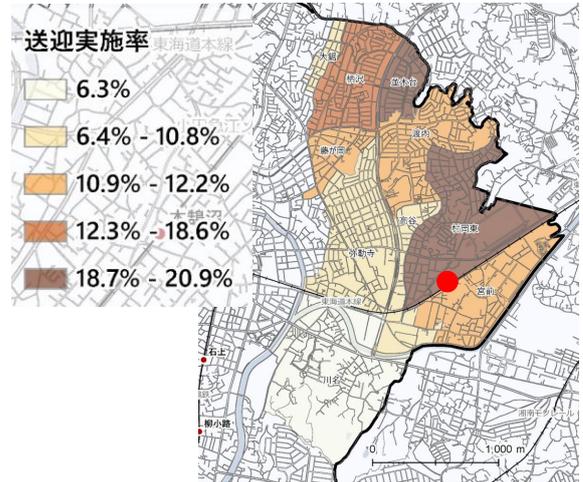
○有効回答 3,262 世帯 4,804 名

○結果抜粋(地区別の傾向)

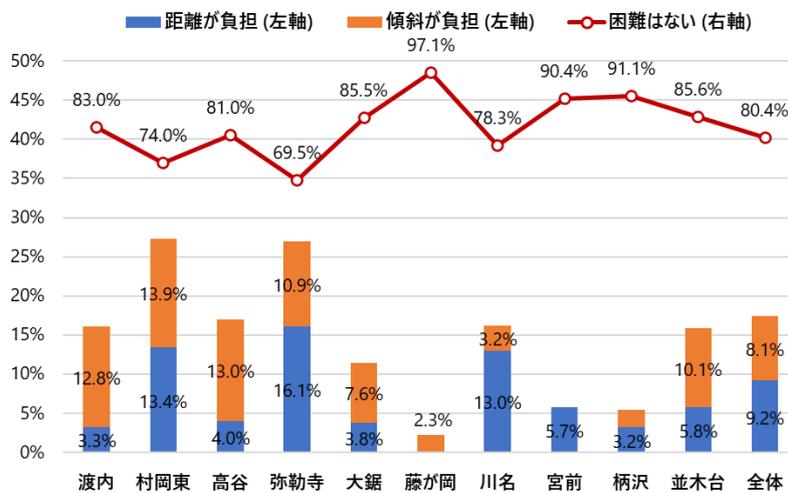
① 自宅から鉄道駅へのアクセス手段が
路線バスの割合



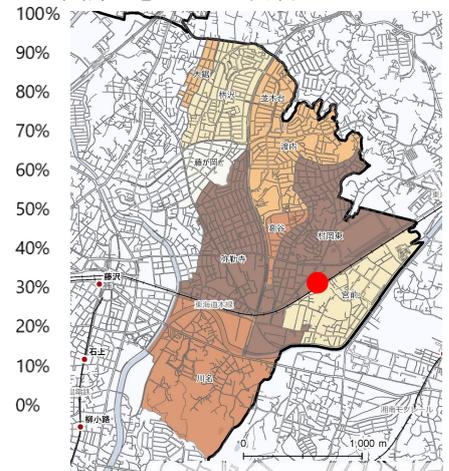
② 15 歳以下の者に対するマイカー送迎の
実施率



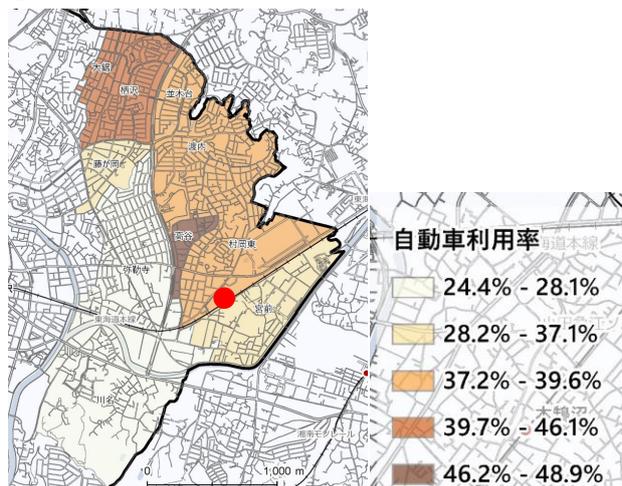
③ 自宅最寄りのバス停へのアクセス性の評価



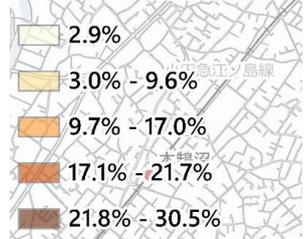
最寄りのバス停までのアクセスが
困難と感じている割合



④ 自動車利用率(代表交通手段)



バス停アクセス困難者比率



● : 村岡新駅予定地

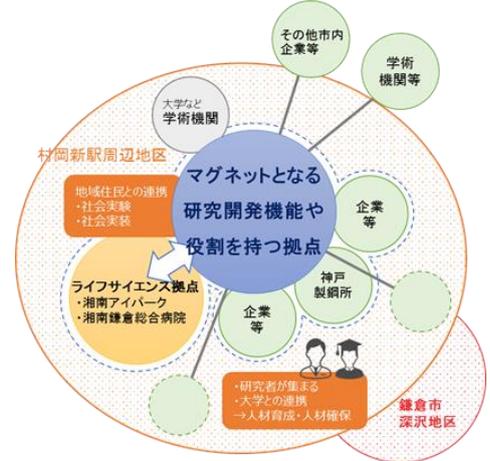
(3) 官民連携のまちづくりについて

官民連携による市有地（現・藤沢市土地開発公社用地）の活用を目指し、令和4年度は研究開発拠点として目指す方向性等の検討や、事業者等の公募に向けた条件整理を行いました。

研究開発拠点として目指す方向性については、周辺に、ライフサイエンス分野の研究開発拠点や製造・ものづくり等に関わる研究開発機能が既に数多く立地している中で、村岡新駅周辺地区が、連携や共創につながる研究機能及び役割を担い、求心力を持つことで、周辺の企業や学術機関、住民など様々なステークホルダーを連携し、一帯の拠点性・価値の向上を目指します。

市有地等を活用する事業者等の公募に向けては、令和5年度は、公募条件等を作成する際に競争的対話[※]を行う事業検討パートナーを公募し、複数の事業者・グループを選考する予定です。その後、選考した事業者等と令和5～6年度にかけて競争的対話[※]を予定しています。

[目指す研究開発拠点イメージ]



<参考3>官民連携一体施行整備等事業(以下「PPP 事業」という。)の事業者等選定について

I PPP 事業を実施する事業者等による市有地等活用までのステップ



II 事業検討パートナー公募について

- ① 審査方式:公募型プロポーザル方式
- ② 選定の考え方

本市が定める参加に必要な資格を有しており、かつ提案内容が本市の要求する要件などを満たすとともに、民間企業等の効率的・効果的かつ安定的・継続的な事業実施を見据えて、民間企業等の幅広い能力・ノウハウ・実績などを総合的に評価して選定する。

③ 事業検討パートナー公募時における想定事業範囲

市有地活用事業 (現・土地開発公社用地)	研究開発機能を含む民間施設及び広場の整備、運営を行う。
周辺地活用事業	本市が指定する市有地周辺(以下「周辺地」という。)を対象に、施設の整備及び運営を行うことも可能。市有地及び周辺地敷地において、親和性が高く、かつ相乗効果が発揮できる施設の整備及び運営を行う。
エリアマネジメント事業	周辺も含めたエリアマネジメント組織を立ち上げ、にぎわいの創出や防災性の向上など、地域の魅力向上に資する取組を行う。

※競争的対話: 入手可能な既存情報だけでは効率的な要求水準の設定が困難である事業等を対象に、民間のノウハウや創意工夫がある事業者等と対話を行い、要求水準等を設定する手法

(4) 村岡新駅南口通り線（シンボル道路）について

令和5年度から街路事業の認可に向け、鎌倉市と連携して手続きを進めています。併せて、円滑な事業進捗及び沿道のまちづくりを目指し、沿道整備街路事業の認可手続きを進める予定です。

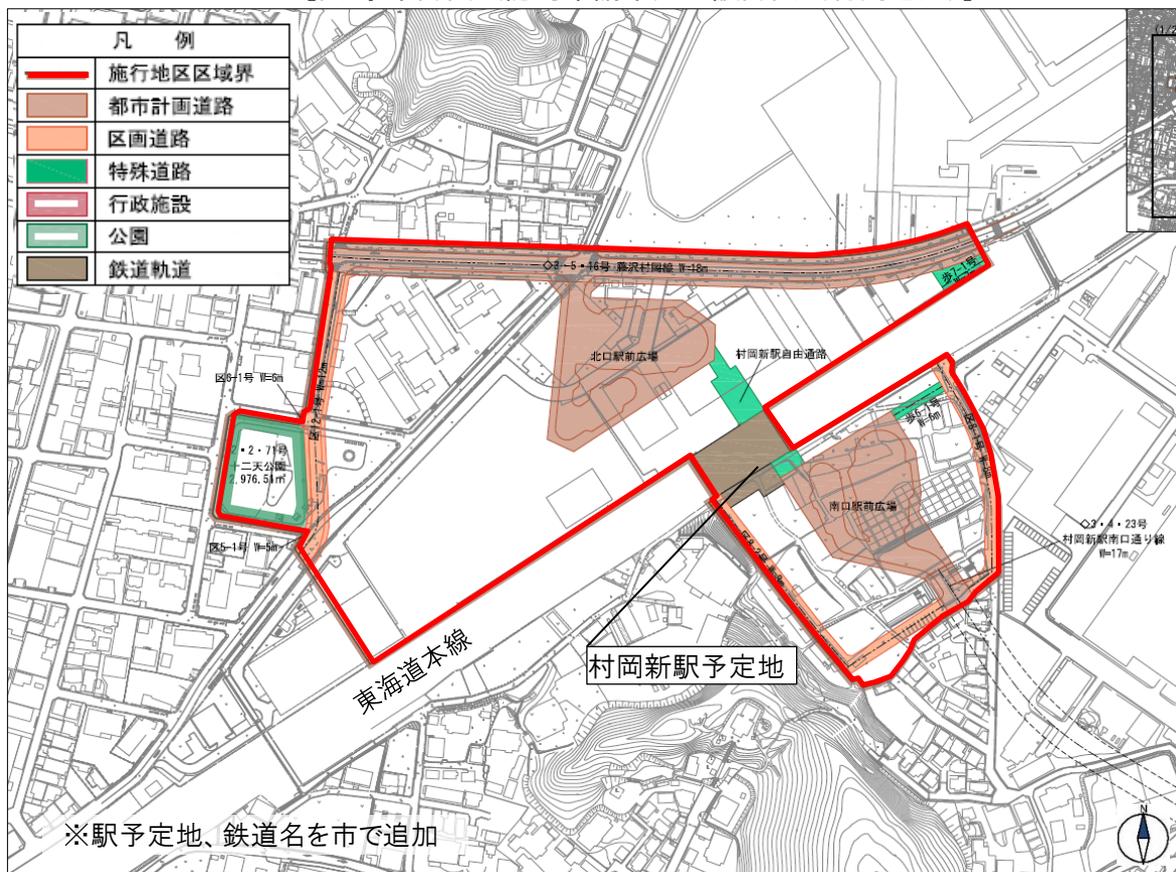
認可後の事業着手を見据え、補償調査、用地取得及び地権者との協議、関係各課との調整等を進めるほか、同時期に実施する他事業との施工計画等の調整も行っています。

(5) 村岡地区の土地区画整理事業について

土地区画整理事業の認可申請に伴い、これまで本市のみで行っていた説明会や勉強会、地権者との調整等を、令和5年度からUR都市機構と連携して進めています。並行して、関係各課との調整等も行っています。

駅前にふさわしいまちづくりに向けて、駅北側では官民連携によるまちづくりを進めるとともに、駅南側では、地権者の土地の活用に関する課題等を踏まえ、アドバイザーの導入等も含め良好な都市環境を形成するための手法等の検討を行っています。

[図-事業計画（認可申請中）の設計図（村岡地区）]

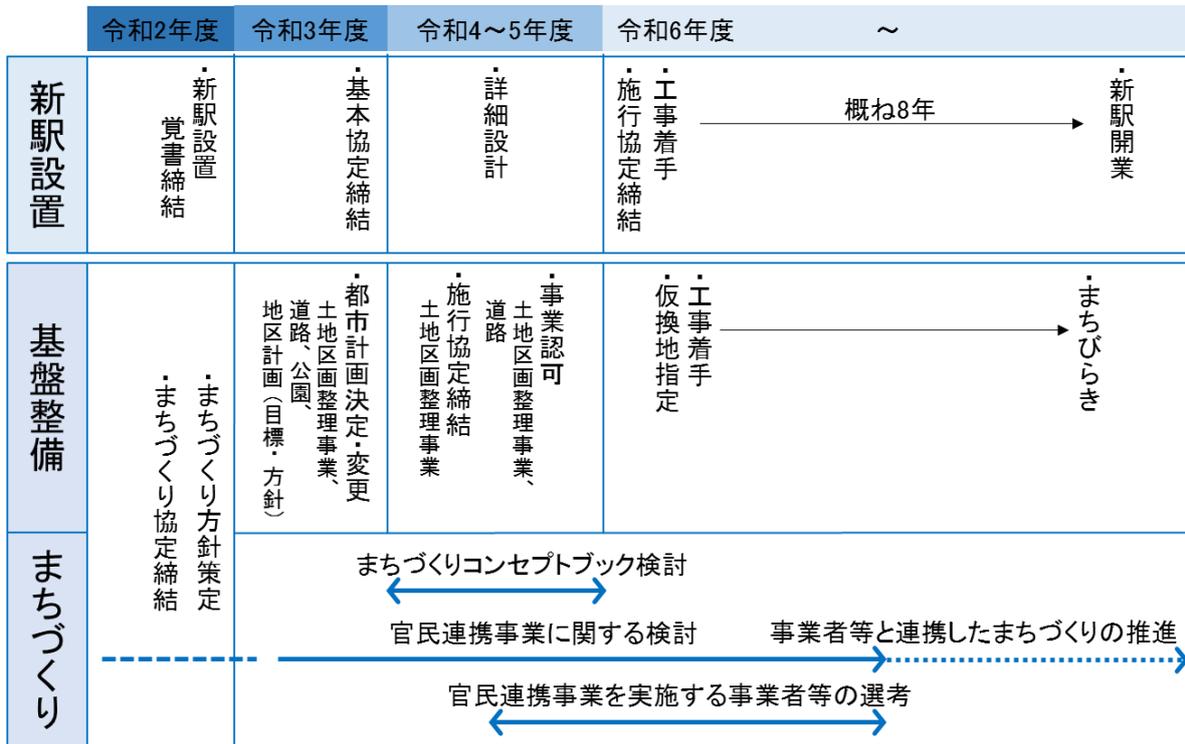


(6) まちづくりの機運醸成について

村岡公民館と連携し、高齢者向け及び小学生向けのイベントや、市民図書館と連携した企画展示等を実施する等、様々な世代に向けた事業周知を行っています。

令和5年度からは、事業を「知ってもらう」と併せて、市民や事業者等がまちづくりに「関わりたくなる」きっかけになることも目指しながら、イベント・情報発信を進めます。

3 事業スケジュール



以上
都市整備部 都市整備課